

LA MANOVRA D'ESTATE

Tempi più lunghi e niente sanzioni per accatastare i fabbricati rurali

I fabbricati rurali posseduti dai conduttori del fondo non iscritti nel Registro delle imprese devono essere denunciati nel catasto fabbricati - ai sensi dell'articolo 2, comma 38, del decreto legge 262/06 - entro il 30 novembre 2007. Lo prevede l'articolo 15, comma 5-sexies, del Dl 81/07.

Si ricorda che l'articolo 2, comma 37, del Dl 262/06, modificando la lettera a) dell'articolo 9, comma 3, del Dl 557/93, ha previsto che il fabbricato, al fine del riconoscimento della ruralità, debba essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito, sempre che tali soggetti rivestano la qualifica di imprenditore agricolo e siano iscritti nel Registro delle imprese.

Fai da te senza sanzioni

Per i fabbricati posseduti dai conduttori del fondo non iscritti nel Registro delle imprese viene, quindi, riaperto il termine, scaduto lo scorso 30 giugno, per procedere all'accatastamento senza l'applicazione delle sanzioni. Altrimenti sarà l'Agenzia del territorio a provvedere, con addebito di spese e sanzioni. I redditi catastali dei fabbricati producono effetti dall'anno successivo a quello in cui il fabbricato ha perso i requisiti. Ne consegue che dal 1° gennaio 2008 tali fabbricati dovranno scontare sia l'Irpef sia l'imposta comunale sugli immobili, con riferi-

mento alla rendita catastale attribuita.

La riapertura dei termini riguarda soltanto i fabbricati che hanno perduto i requisiti per il solo fatto che il soggetto che li utilizza non è iscritto nel Registro delle imprese: si tratta essenzialmente dei fabbricati posseduti da soggetti in regime di esonero Iva, i quali non sono obbligati all'iscrizione presso la Camera di commercio. Infatti, l'articolo 2, comma 3, della legge 77/97 dispone che per i soggetti di cui all'articolo 34, comma 4, del Dpr 633/72, l'iscrizione al Registro delle imprese non sia obbligatoria e quindi gli stessi, nel caso in cui siano iscritti, possono procedere alla cancellazione.

I requisiti del fabbricato rurale

Le abitazioni mantengono, tuttavia, la ruralità ancorché siano utilizzate da altri soggetti per i quali non è richiesta l'iscrizione nel Registro delle imprese. Si tratta dei familiari a carico conviventi con il conduttore del fondo risultanti dalle certificazioni anagrafiche, nonché dai soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti del conduttore del fondo iscritti ai fini previdenziali. La nuova formulazione della lettera a) dell'articolo 9 del Dl 557/93 rende, dunque, giustizia ai pensionati, per i quali è chiaro che possono mantenere la ruralità del fabbricato pur non essendo titolari dell'impresa ed essendo stati cancellati sia dalla posizione Iva sia dalla Camera di commercio.

Rimane irrisolto il problema delle imprese agricole condotte da società nella cui fattispecie le abitazioni rurali sono abitate dai soci d'opera o dagli amministratori. In questi casi le società sono sempre iscritte nel Registro delle imprese e la norma fa riferimento al soggetto che conduce il terreno cui l'abitazione è asservita. Nel Registro delle imprese è indicato anche il socio per le società di persone e l'amministratore per le società di capitali e in assenza di una previsione normativa specifica si può sostenere che l'obbligo sia assolto. Il problema è comunque all'esame del Parlamento.

La modifica normativa ha interessato la lettera a) dell'articolo 9 del Dl 557, il quale riguarda soltanto i fabbricati abitativi. Ne consegue che le costruzioni strumentali all'attività agricola che rispettano i limiti di cui al comma 3-bis del medesimo articolo 9, mantengono la ruralità ancorché il conduttore del fondo non sia iscritto nel Registro delle imprese.

Per i fabbricati rurali che mantengono i requisiti di ruralità non sussiste alcun obbligo di iscrizione al catasto fabbricati. Al contrario per le costruzioni che hanno perduto i requisiti di ruralità per circostanze diverse da quella sopra indicata, l'obbligo è immediato.

G.P.T.

I requisiti

Il fabbricato è rurale se ci sono le seguenti condizioni:

- iscrizione del proprietario o affittuario che conduce il fondo nel Registro imprese; l'abitazione può essere utilizzata da persone a carico conviventi, da coadiuvanti iscritti negli elenchi previdenziali o da pensionati in agricoltura
- possesso in forza di titolo idoneo oppure utilizzo da parte di lavoratori dipendenti con un numero di giornate superiore a 100
- terreno sui cui è asservito di almeno 10 mila metri quadrati (3 mila per le coltivazioni in serra o per le zone montane)
- volume d'affari realizzato da chi conduce il fondo superiore al 50% del reddito complessivo (un quarto per le zone montane)
- non essere di lusso né appartenere alle categorie catastali A/1 e A/8